

Informace k rozšíření osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí při splnění zákonných podmínek při nabytí vlastnického práva k jednotce v rodinném domě

Generální finanční ředitelství považuje za důležité upozornit na skutečnost, že ke dni 1. 11. 2019 došlo zákonem č. 264/2019 Sb., k novelizaci zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákonné opatření“). **Novela zákonného opatření rozšířila osvobození podle § 7 zákonného opatření. Kromě případů prvního úplatného nabytí vlastnického práva k dokončené nebo užívané jednotce v bytovém domě, je možné uplatnit osvobození rovněž v případě úplatného nabytí vlastnického práva k jednotce v rodinném domě.**

Znění § 7 novelizovaného ustanovení zákonného opatření je následující:

Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva k

a) pozemku nebo právu stavby, jejichž součástí je dokončená nebo užívaná stavba rodinného domu,

b) dokončené nebo užívané stavbě rodinného domu,

*c) dokončené nebo užívané jednotce v bytovém domě nebo **rodinném domě**, která*

1. nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem, vzniklé výstavbou, nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou tohoto domu, nejde-li pouze o rozdělení nebo sloučení stávajících jednotek,

2. na základě stavební úpravy nebytového prostoru nově nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem.

*Nabytí vlastnického práva k nemovité věci podle odstavce 1 je od daně osvobozeno pouze tehdy, dojde-li k němu v době 5 let ode dne dokončení nebo započetí užívání rodinného domu, jednotky v bytovém domě nebo **rodinném domě** nebo jednotky v bytovém domě nebo **rodinném domě** změněné stavební úpravou, a to od toho dne, který nastane dříve.*

S účinností od 1. 11. 2019 je od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozeno nejen první úplatné nabytí vlastnického práva k dokončené nebo užívané jednotce v bytovém domě, ale rovněž tak v rodinném domě, za podmínky, že:

- **nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem, vzniklé výstavbou, nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou tohoto domu, nejde-li pouze o rozdělení nebo sloučení stávajících jednotek,**
- **nově nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem, vzniklý na základě stavební úpravy nebytového prostoru.**

K nabytí vlastnického práva k jednotce musí dojít v době 5 let ode dne dokončení nebo započetí užívání jednotky v bytovém nebo rodinném domě nebo jednotky v bytovém nebo rodinném domě změněné stavební úpravou, a to od toho dne, který nastane dříve.

Uvedená novela se může aplikovat pouze na případy, kdy došlo k nabytí vlastnického práva k nemovité věci od 1. 11. 2019 a později. To znamená, že k tomuto dni vznikly právní účinky vkladu do katastru nemovitostí, případně došlo k nabytí vlastnictví z jiného důvodu (např. dražbou). Na případy, u kterých vznikly právní účinky vkladu do katastru nemovitostí do 31. 10. 2019, nelze změny založené novelou aplikovat.

Nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí a jako takový má podle zákonného opatření povinnost podat daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí. Výši osvobození je nutné následně vyčíslit v daňovém přiznání, pokud jsou splněny všechny výše uvedené podmínky, za nichž lze uplatnit osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí podle § 7 zákonného opatření, protože podle § 135 odst. 2 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „daňový řád“), je poplatník povinen v řádném daňovém tvrzení sám vyčíslit daň a uvést předepsané údaje, jakož i další okolnosti rozhodné pro vyměření daně. Zároveň je poplatník povinen prokázat případné splnění všech zákonným opatřením stanovených podmínek pro přiznání osvobození, a to podle § 92 odst. 3 daňového řádu, podle kterého daňový subjekt prokazuje všechny skutečnosti, které je povinen uvádět v řádném daňovém tvrzení, dodatečném daňovém tvrzení a dalších podáních.